

ANALIZA BITNIH SASTOJAKA UGOVORA O GRAĐENJU S ASPEKTA UPRAVLJANJA PROJEKTOM GRADNJE

ANALYSIS OF THE ESSENTIAL COMPONENTS OF THE CONSTRUCTION CONTRACT FROM THE ASPECT OF MANAGEMENT OF THE CONSTRUCTION PROJECT

mr. sc. Željko Uhlir¹, Ante Dražić²

¹Tehničko veleučilište u Zagrebu, Vrbik 8, Zagreb, Hrvatska, naslovni predavač

²Tehničko veleučilište u Zagrebu, Vrbik 8, Zagreb, Hrvatska, student diplomirao 2019.

SAŽETAK

Upravljanje projektima predstavlja jedan od osnovnih alata suvremenog poslovanja. Bilo koji ljudski poduhvat u kojem su bitna tri elementa: rokovi, troškovi i kvaliteta, zahtijeva primjenu principa upravljanja projektima. Naravno, svaki takav poduhvat treba biti izveden u legalnim okvirima. Jedan od osnovnih pravnih mehanizama za ispunjenje zahtijevanih uvjeta u građevinskim projektima predstavlja ugovor o građenju. Njime se distribuiraju rizici u građenju i određuju bitni elementi za uspješnu realizaciju projekta. Iz toga razloga ugovor o građenju zaslužuje posebnu pažnju već u pripremnoj fazi građevinskog projekta.

U ovome radu provedena je analiza bitnih sastojaka ugovora o građenju s aspekta upravljanja projektom gradnje. Pri tome su analizirani i pravni aspekti upravljanja projektom gradnje. Zaključno se diskutira važnost pripreme u početnoj fazi projekta i uloga kompetentnog voditelja projekta.

Ključne riječi: ugovor o građenju, bitni sastojci ugovora, upravljanje projektima, početna faza projekta, rizici

ABSTRACT

Project management is one of the basic tools of modern business. Any human endeavor in which three elements are important: deadlines, costs and quality, requires the application of project management principles.

Of course, any such undertaking should be carried out within the legal framework. One of the basic legal mechanisms for fulfilling the required conditions in construction projects is the construction contract. It distributes construction risks and determines the essential elements for successful project implementation. For this reason, the construction contract deserves special attention already in the initial phase of the construction project.

In this paper, an analysis of the essential components of a construction contract is conducted from the aspect of construction project management. In doing so, the legal aspects of construction project management were also analyzed. Finally, the importance of preparation in the initial phase of the project and the role of a competent project manager are discussed.

Keywords: construction contract, essential components of the contract, project management, initial project phase, risks

1. UVOD

1. INTRODUCTION

Za uspješnu realizaciju svakog projekta potrebno je poznavati elemente upravljanja projektima i pravni okvir u čijem području se određeni projekt treba provesti. Općenito, pod upravljanjem projektima podrazumijevaju se sljedeće aktivnosti [1]:

- planiranje,
- organiziranje,
- praćenje,
- kontrola,

svih aspekata projekta te motivacija uključenih osoba, kako bi se postiglo optimalno upravljanje ljudskim i materijalnim resursima projekta sa svrhom postizanja ciljeva projekta.

Ovisno o složenosti projekta povećavaju se i projektni rizici. Za potrebe ovoga rada samo će se dati osnovni naglasci na moguće rizike u realizaciji građevinskih projekata, a u okviru zadanih elemenata - rokovi, troškovi i kvaliteta [2]:

- financiranje projekta,
- upravljanje projektom,
- kvaliteta projektne dokumentacije,
- potencijal izvođača,
- odnos izvođača i podizvođača.

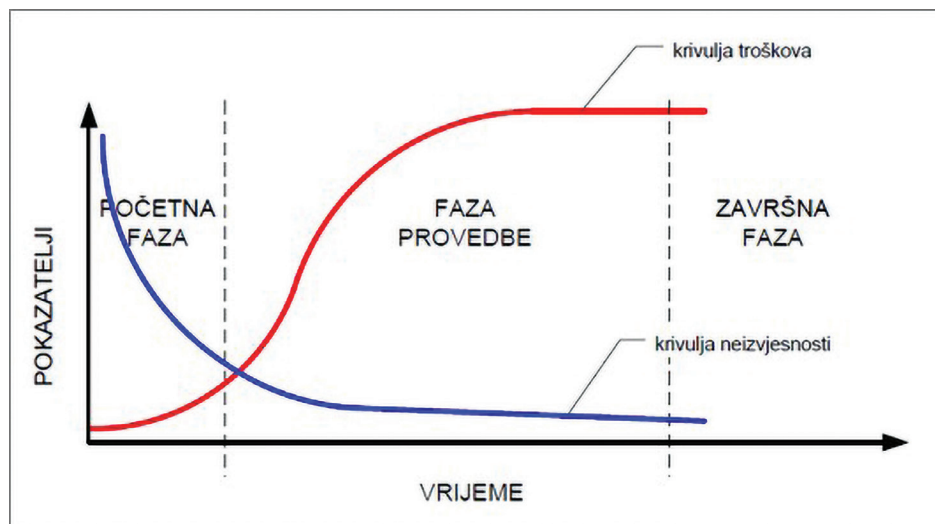
Na *slici 1* vidljiv je tijek razvitka radova i projektnih rizika, što jasno pokazuje da se većina rizika nalazi u početnoj fazi projekta dok su troškovi još zanemarivi. Svjetska praksa [3] govori kako je potrebno u početnoj fazi uložiti dodatne napore kako bi se izbjegli nepotrebni rizici u projektu. U početnoj fazi potrebno je sagledati cijeli projekt i pažljivo koncipirati potrebne ugovore kojima se reguliraju odnosi i obveze u projektu. Kako bi se smanjio utjecaj projektnih rizika na realizaciju projekta potrebno je da kompetencije voditelja projekta odgovaraju složenosti projekta te da se kvalitetnim ugovornim odnosima mogući rizici predvide, distribuiraju i osiguraju. Kompetencije podrazumijevaju: znanje, vještine i sposobnost kako bi se ostvarili ciljevi projekta [4].

2. PRAVNI OKVIR

2. LEGAL FRAMEWORK

Građevinsko pravo je skup pravnih pravila koja uređuju djelatnost graditeljstva i dijeli se na [6]:

- **Građevinsko javno pravo** – obuhvaća onaj dio građevinskog prava koji uređuje javnopravnu materiju u području građevinarstva, tj. odnose između fizičkih i pravnih osoba s jedne strane te države, državnih tijela i pravnih subjekata s javnim ovlastima s druge strane, u kojima država i njezina tijela djeluju s položaja vlasti (podređeni i nadređeni odnos). Građevinsko javno pravo zapravo je građevinsko upravno pravo. Temeljni propisi iz domene građevinskog javnog prava kojima je uređena gradnja u Republici Hrvatskoj jesu Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) (dalje u tekstu: ZOG) i Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), sa svim podzakonskim propisima.
- **Građevinsko privatno pravo** - obuhvaća onaj dio građevinskog prava koji uređuje privatnopravne odnose u građevinarstvu, tj. odnose u kojima sudjeluju fizičke i pravne osobe u skladu s načelom ravnopravnosti. Građevinsko privatno pravo obuhvaća materiju ugovora, odgovornosti za štetu, vlasništva, zemljišnih knjiga kao i trgovačko pravo i dr. Osnovni propis kojim se reguliraju poslovni odnosi sudionika u gradnji je Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) (dalje u tekstu: ZOO).



Slika 1 Korelacija neizvjesnosti i troškova projekta - prema [5]

Figure 1 Correlation of project uncertainty and cost - according to [5]

Ovdje je potrebno spomenuti i Posebne uzance o građenju (SL 18/1977) (dalje u tekstu: Uzance), koje imaju dispozitivni karakter u poslovnim odnosima.

Prema članku 3. stavku 1. ZOG-a, definirana su dva osnovna pojma u kojima su vidljivi sudionici u gradnji i čije poslovne odnose je potrebno urediti ugovorima:

- **gradnja** je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja,
- **građenje** je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina.

Nadalje, člankom 48. ZOG definira sudionike u gradnji:

- investitor
- projektant
- izvođač
- nadzorni inženjer
- revident.

Osim navedenih sudionika u gradnji, koji prema članku 7. stavku 1. ZOG-a imaju ulogu da svaka građevina, ovisno o svojoj namjeni, mora biti projektirana i izgrađena na način tako da tijekom svog trajanja ispunjava temeljne zahtjeve za građevinu, poslovna praksa prepoznaje i voditelja projekta gradnje koji za potrebe investitora brine o zadanim elementima: rokovi, troškovi i kvaliteta. Svaki odgovorni investitor, ovisno koliko značaj za njega predstavlja određena investicija, želi kontrolirati realizaciju svojega projekta te se odlučuje taj rizik prenijeti na voditelja projekta (nije rijetko da se voditelj projekta postavlja na privatne investicije od projekata gradnje obiteljskih kuća, pa do suvremenih hotelskih kompleksa). Iz navedenoga razloga i Republika Hrvatska, kao najveći investitor na svojem području, propisala je u članku 38. stavcima 1. i 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (NN 78/15, 118/18, 110/19):

1. *Voditelja projekta imenuje investitor radi optimizacije utroška sredstava i vremena*

prije donošenja investicijske odluke i planiranja proračunskih sredstava te radi zakonite i kvalitetne pripreme projekta te njegove uspješne provedbe.

2. *Investitori koji se u smislu propisa kojima se uređuje javna nabava smatraju obveznicima javne nabave obvezni su imenovati voditelja projekta u slučaju:*

1. *ulaganja sredstava u gradnju infrastrukturnih i drugih građevina, osim cesta, ukupne investicijske vrijednosti veće od 10.000.000,00 kuna bez PDV-a*
2. *ulaganja sredstava u gradnju cesta ukupne investicijske vrijednosti veće od 50.000.000,00 kuna bez PDV-a*
3. *ulaganja sredstava u gradnju zgrada javne namjene ukupne investicijske vrijednosti veće od 35.000.000,00 kn bez PDV-a*
4. *ulaganja sredstava u istodobnu gradnju više zgrada koje su djelomično ili potpuno namijenjene stanovanju, grade se na području istoga grada ili općine i imaju ukupno više od stotinu stanova.*

Poslovni odnosi investitora s projektantom, nadzornim inženjerom i voditeljem projekta reguliraju se modelom ugovora iz vrste ugovora o djelu. Međutim, ugovor o građenju predstavlja posebnu vrstu ugovora kao podvrstu ugovora o djelu, a koji se kao imenovani ugovor sa svojim osnovnim elementima propisuje u ZOO.

3. BITNI SASTOJCI UGOVORA O GRAĐENJU

3. ESSENTIAL COMPONENTS OF A CONSTRUCTION CONTRACT

Prema članku 620. stavak 1. ZOO-a, ugovorom o građenju:

- izvođač preuzima obvezu,
- da prema određenom projektu,
- izgradi određenu građevinu ili na postojećoj građevini izvede druge građevinske radove,
- u ugovorenom roku, a

- naručitelj (investitor) se obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu.

Tako navedeni općeniti sastojci ugovora o građenju, usmjeravaju na njegovu razradu kroz detaljnije odredbe ovisno o složenosti posla i potrebno je obuhvatiti sljedeće pojmove:

- nadzor,
- voditelj projekta,
- ispunjenje bitnih (temeljnih) zahtjeva za građevinu,
- odstupanje od projekta,
- hitni i nepredviđeni radovi,
- promjena cijene,
- odgovornost za nedostatke,
- način rješavanja spornih situacija,
- obavljanje i dr. prema potrebi.

Kako bi se uspješno nedvosmisleno ugovoriti sva prava i obveze, ugovor o građenju se obvezno radi u pisanoj formi i sadrži sljedeće elemente:

- potpisani tekst ugovora,
- opći uvjeti,
- posebni uvjeti,
- ponuda izvođača,
- glavni projekt,
- troškovnik sa cijenama,
- prema potrebi i drugi dokumenti.

Potrebno je znati kako je ZOO propisao i primjenu poslovnih običaja i prakse te se u članku 12. propisuje da se obveznim odnosima između sudionika nekog posla primjenjuju i običaji koje poslovni partneri redovito primjenjuju u istim takvim odnosima, ako sudionici u njima nisu izričito ili prešutno isključili njihovu primjenu. Navedeno znači da se Uzance primjenjuju na nekom projektu gradnje iako nisu posebno ugovorene ugovorom o građenju. Drugačiji je slučaj koji predstavljaju ugovori sklapani u postupcima javne nabave, jer je u njima temeljem Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16) isključena primjena Uzanci, osim ukoliko se posebno ne ugovore.

U ugovornom pravu razlikuju se bitni sastojci ugovora koji mogu biti objektivno ili subjektivno bitni, pri čemu su objektivno bitni oni koji su određeni propisom, dok su subjektivno bitni sastojci oni koje su same ugovorne stranke odredile kao bitne [7]:

- Objektivni bitni sastojci ugovora o građenju:
 - sudionici u pravnom poslu (ugovorne stranke) – naručitelj (investitor) i izvođač,
 - predmet pravnog posla - građenje građevine prema projektu i na određenoj lokaciji,
 - određena naknada za radove - isplata prema utvrđenoj cijeni.
- Mogući subjektivni bitni sastojci ugovora o građenju:
 - rok, kvaliteta građenja i dr. moguće odredbe koje se precizno dogovore kao bitne za postavljene ciljeve pravnog posla.

Ukoliko je za izvršenje nekog posla presudno važno ispunjenje i subjektivno bitnih sastojaka ugovora, odnosno da bi subjektivne obveze postale stvarno bitne obveze, potrebno je da ugovorne stranke to ugovore na izričit i jasan način. Takav stav je potvrđen i u sudskoj praksi u slučaju bitnog ispunjenja ugovorne obveze u određenom roku, prema kojoj je Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo stav kako nije dovoljno da ugovorne stranke samo odrede točan rok ispunjenja obveze [8]. Ukoliko se želi rok ugovoriti kao bitan sastojak ugovora o građenju, tada je potrebno da ugovorne stranke taj rok ugovore na način da se izričito navede kako je izvršenje ugovorne obveze u roku bitan sastojak ugovora.

Neizvršavanje bitnih sastojaka ugovora o građenju, daje pravo investitoru (naručitelju) da raskine ugovor bez davanja uobičajenog roka za ispravak [7].

4. ZAKLJUČAK

4. CONCLUSION

Za svaki projekt je ključna početna faza u kojoj još nije došlo do razvitka troškova. U početnoj fazi je potrebno sagledati projekt u cijelosti i predvidjeti moguće rizike. Glavno sredstvo za raspodjelu i osiguranje od rizika jesu ugovori.

Osnovni alat za upravljanje projektom gradnje jesu kvalitetni ugovori. Njima se reguliraju odnosi i obveze sudionika u gradnji. Ukoliko se u početnoj fazi projekta ne obrati dovoljno pažnje na sastavljanje ugovora o građenju, ne propiše se primjereno odredbe i ne naglasi koji sastojci ugovora su bitni sastojci, teško je za očekivati da bi voditelj projekta u kasnijim fazama mogao uspješno realizirati projekt. Dakle, za smanjenje rizika u projektima gradnje, potrebno je ovisno o složenosti samog projekta, već u početnoj fazi uključiti kompetentnog voditelja projekta. Takav, kompetentni voditelj projekta ima sposobnosti sagledavanja svih projektnih faza i u bitnome može predvidjeti rizike koji se onda kvalitetnim ugovornim odnosima predvide, distribuiraju i osiguraju.

5. REFERENCE

5. REFERENCES

- [1.] Omazić M. A., Baljkas S.; Projektni menadžment; Zagreb: Sinergija nakladništvo, 2005.; ISBN: 953-6895-18-8; UDK: 65.012.4 (075.8)
- [2.] Orešković M.; Neizvjesnost – garancije – rizici; Zagreb: Građevinar vol. 67. br.: 1/2015.; ISSN (tisak): 0350-2465; UDK 624+69(05)=862
- [3.] Olsson, N. O. E. & Samset, K.; Front-end management, flexibility, and project success; Paper presented at PMI® Research Conference: New Directions in Project Management, Montréal, Québec, Canada, Newtown Square; PA: Project Management Institute, 2006.
- [4.] IPMA; Temeljne individualne kompetencije za upravljanje projektima; Zagreb: HUUP, 2018.; ISBN: 978-953-98870-3-0
- [5.] Olsson N. i dr.; Ensuring Quality-at-Entry; Trondheim: Norwegian University of Science and Technology, 2006. (https://www.ntnu.no/documents/1261860271/1262022437/058_2003_olsson_quality_at_entry.pdf)
- [6.] Rajčić D. I Nikšić S.; Uvod u građevinsko pravo; Zagreb: Hrvatska sveučilišna naklada, 2008.; CIP: 686262
- [7.] Vukmir B.; Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera; Zagreb: RRIF-ova PRAVNA BIBLIOTEKA, 2009.; ISBN: 978-953-272-018-1, UDK: 347.44
- [8.] Novi Informator; Pravna mišljenja; br. 6566, str. 26.; Zagreb, 2019.

AUTORI · AUTHORS



• Mr. sc. Željko Uhlir

Magistar znanosti iz znanstvenog polja upravljanja projektima i diplomirani inženjer građevinarstva. Ovlašteni je vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina i

međunarodno je licencirani voditelj projekta prema IPMA (B razina). Započeo stručnu karijeru 1990. godine u Inženjerskom projektnom zavodu u Zagrebu, na projektiranju mostova i tunela. Zatim radio kao projektant konstruktor u SR Njemačkoj u projektnom uredu Ingenieurconsult - Offenbach. Nakon toga zaposlen u Ministarstvu obnove i razvitka, gdje je kao načelnik odjela vodio poslijeratnu obnovu zgrada. Iza toga, zaposlen kao pročelnik Ureda za upravljanje imovinom Grada Zagreba. Zatim je radio u Coning ecogradnji d.d. Varaždin, na mjestu direktora sektora za investicije. Nakon toga, zaposlen na mjestu direktora vladine Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Od 2013. godine radio na položaju zamjenika ministra u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja (MGIPU) te između ostalih poslova bio nositelj izrade propisa iz područja graditeljstva i procjene nekretnina kao i vodio složene državne projekte. Trenutno obnaša dužnost državnog tajnika u MGIPU i aktivno sudjeluje u izradi propisa iz područja graditeljstva. Od 2016. godine predaje kao naslovni predavač na Tehničkom veleučilištu u Zagrebu.

Korespondencija · Correspondence

zeljko.uhlir@tvz.hr; ze.uhlir@gmail.com

• Ante Dražić

student TVZ-a, diplomirao 2019. godine

Korespondencija · Correspondence

ante.drazic@gmail.com